I. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 3148) m.W.v. vom 23.12.2025
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

II. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform
F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

U+E+D, max. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6 – Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

(1,0) – Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o – Offene Bauweise

E – Einzelhaus

Baugrenze

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

8.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Mischwasser
Trinkwasserleitung
Stromleitung
Stromleitung
Stromleitung
Fernmeldeleitung

9.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

175 – Bestehende Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

P 1 / 388 m² – Grundstücksnummerierung und geplante Grundstücksgröße

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Hahn" wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

WA

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,6
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	1,0

Für die Regelungen der Abstandsflächen sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.0 Bauweise

Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäude sind mit Putzfassaden zu erstellen. Sichtbetonflächen sowie Holz- und Metallverkleidungen in Holzoptik sind in gedeckten natürlichen Farben zulässig.

4.2 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben (Dacherker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 5,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muss mindestens ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind bis 1,0 m Höhe zulässig.

5.0 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Traufhohe bergseitig
max. 3,70 m ab OK Gelände bei 2 Vollgeschossen (U + E + D)
max. 8,80 m ab OK Gelände bei 3 Vollgeschossen (E + 2 + D)

5.2 Höheneinstellung ins Gelände
Erdgeschoßfußboden der unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Drittelpunkt der straßenseitigen Baugrenze.

5.3 Die Nutzung des Kellergeschoßes für Wohnzwecke ist geländebedingt erlaubt, sofern die Höheneinstellung der Gebäude den Festsetzungen unter Pkt. 5.1 eingehalten wird.

6.0 Nebenanlagen

6.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.
Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 3,00 m einzuhalten.

6.2 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden (Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundener Decke, usw.)

7.0 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9.0 weitere Festsetzungen

9.1 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.
Empfohlen wird hierbei die unterirdische Installation einer Zisterne mit ca. 2,5 m³ Fassungsvermögen um anfallendes Niederschlagswasser nachhaltig auf den eigenen Grundstück zu nutzen.

10.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

10.1 Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Sog. Steingärten und Schotterflächen als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl ist einheimischen Arten entsprechend der Artenliste (10.3) der Vorzug zu geben.

10.2 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

10.3 Artenliste

Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume	Qualität: H. 3xv, STU 12-14 cm		
Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Traubeneiche
Pyrus communis	Kulturbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume	Qualität: H. 2xv, STU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm		
Arten in lokal bewährten Sorten von:			
Apfel		Speierling	
Birne		Walnuss	
Kirsch		Zwetschge	

Freiwachsende Hecke, Pflanzverband 1,3 x 1,0 m, Heisteranteil 5%

-Heister	Qualität: 1Hei, 3xv, 100-125 cm		
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde		

-Sträucher	Qualität: v.Str. 60-100 cm		
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose	Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Rosa glauca	Blaublättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus catharticus	Gewöhnl. Spitzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere	Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gütebestimmungen
Für Pflanzenlieferungen, Pflanzarbeit und Fertigstellungspflege gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916. Die Entwicklungspflege ist nach DIN 18919 durchzuführen. Die aufgeführten Qualitäten und Mengen sind Mindestangaben. Die Ausgleichsaufnahmen müssen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Haßberge abgenommen werden.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und deren Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Absimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend eine Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

2. Regenwassernutzung

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

3. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.
Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.

5. Schutzgut Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzulagern, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

6. Gebäudeentwässerung

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger führt.

7. Altlasten

Sollten bei den durchzuführenden Aushub-, Erd- und Grabungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Boden oder auffällige Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Haßberge, SG III/5-Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass

- der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und
- die Möglichkeit besteht, wesentliche Auswirkungen der Planung im Bauamt der Stadt Eltmann zu erfragen und sich in der Zeit vom 07.11.2023 bis einschließlich 08.12.2023 zur Planung zu äußern.

2 Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB abgesehen.

3 Zu dem Entwurf der 4. Änderung Bebauungsplans in der Fassung vom ---.---.---- wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ---.---.---- bis ---.---.---- beteiligt.

4 Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ---.---.---- wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ---.---.---- bis ---.---.---- im Internet auf der Homepage der Stadt Eltmann unter www.eltmann.de veröffentlicht.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Stadt Eltmann, 97483 Eltmann, Marktplatz 1, Zimmer 005, während folgender Zeiten
Mo - Fr. (08.00 - 12.00 Uhr),
Di (14.00 - 16.00 Uhr),
Do (14.00 - 17.00 Uhr),
bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

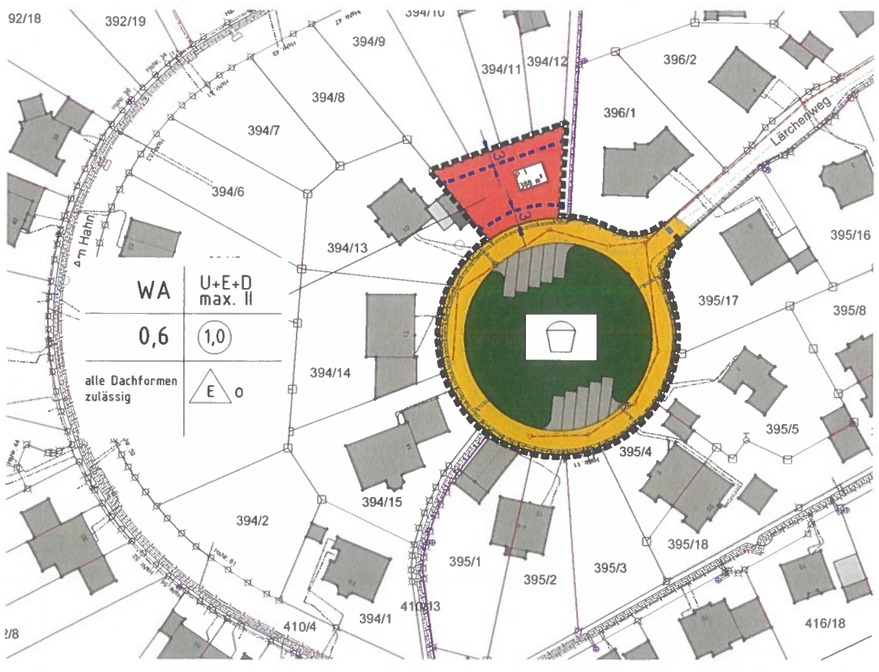
5 Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ---.---.---- die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ---.---.---- als Satzung beschlossen.
Stadt Eltmann, den .....
1. Bürgermeister, Purkert

6 Ausgefertigt
Stadt Eltmann, den .....
1. Bürgermeister, Purkert

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Eltmann, den .....
1. Bürgermeister, Purkert

(Siegel)



Nr.	Änderungen	geändert	Name	geprüft	Name

Vorhaben: 4. Änderung Bebauungsplan "Am Hahn" mit integrierter Grünordnung

Landkreis: Haßberge

Projekt Nr. 02/2021/103

ENTWURF

Plan Nr. 2 | Anlage Nr. 2

Maßstab: 1:500

Lageplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen

	Tag	Name
entw.	Nov. 2025	Friedrich
gez.	Mai 2026	Friedrich
gepr.	Mai 2026	Ruck

Vorhabenträger:
Stadt Eltmann
Marktplatz 1
97483 Eltmann
19. Mai 2026
Datum
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar-Serrand-Straße 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50
19. Mai 2026
Datum
Unterschrift